

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad	27 mei 2021	Team	Ruimtelijke ordening en bouwen
Voorstelnummer	1815316		
Datum	13 april 2021		
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Lindewijck		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	M.M.N. Cornelisse		
Telefoonnummer	(0318) 538497		
E-mailadres	marrielle.cornelisse@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Lindewijck gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.BpLindewijck-vg01 met bijbehorende bestanden.
2. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waarom naar de raad?

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Samenvatting

Het bestemmingsplan Lindewijck voorziet in de realisatie van maximaal 167 (zorg)appartementen. De zorgwoningen zijn bedoeld voor bewoners met een geïndiceerde zorgbehoefte. In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat minimaal 30% van het totale aantal woningen een sociale woning dient te zijn. De initiatiefnemer zal het gebied rondom de appartementen inrichten conform een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan waarin o.a. groen en parkeren worden vastgelegd. Om de aanleg van de parkeerplaatsen en de groen inrichting te borgen, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting met een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Inleiding

Op 8 juni 2018 heeft Ridge B.V. een conceptaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf aan 't Holle Goed onder de naam "Plan Lindewijck". Op 7 januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Met de initiatiefnemer is ondertussen een exploitatieovereenkomst gesloten. De stedenbouwkundige kaders zijn bepaald en de ontwikkeling is verder uitgewerkt. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en beschreven in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 167 woningen, waarvan een gedeelte zorgwoningen. De zorgwoningen zijn bedoeld voor bewoners met een geïndiceerde zorgbehoefte die intensieve zorg nodig hebben (24-uurs zorg, gefinancierd vanuit WLZ) en bevinden zich binnen het L-vormige gebouw. In het gebouw ten oosten daarvan worden appartementen gerealiseerd. In de exploitatieovereenkomst en in het bestemmingsplan is vastgelegd dat minimaal 30% van het totale aantal woningen een sociale woning dient te zijn, waarvan twee derde een sociale huurwoning.

Op de begane grond en aan de achterzijde van de bebouwing wordt voorzien in het parkeren. De parkeervoorzieningen aan de achterzijde van het pand zijn reeds grotendeels aanwezig. Het parkeren op het binnenterrein vindt plaats op het maaiveld. Het terrein wordt deels voorzien van een tuindak waar terrassen en tuinen zijn beoogd. Het tuindak wordt maximaal 4 meter hoog. De bebouwing varieert in bouwhoogte en heeft een maximale hoogte van 30 meter.

Beoogd resultaat

Een geldend bestemmingsplan dat voorziet in een actuele ruimtelijke, juridische regeling voor de bouw en het gebruik van 167 (zorg)appartementen op een binnenstedelijke locatie, op korte afstand van het centrum en het station van Veenendaal.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Lindewijck is op woensdag 17 februari 2021 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebblad en de Rijnpost. Verder kon het plan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. Aansluitend hebben de plannen met bijlagen met ingang van donderdag 18 februari 2021 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 31 maart 2021) ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Omgevingsloket. Gedurende de inzaget termijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen voor dit plan ontvangen.

1.2 Ambtelijke aanpassingen leiden tot verbetering bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele verbeterpunten gevonden (zie bijlage 1). Zo was op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk aangegeven dat alle 167 woningen een zorgwoning konden zijn. In de verbeelding van de vast te stellen versie is dat aangepast en zijn de zorgwoningen alleen mogelijk gemaakt in het L-vormige gebouw, zoals oorspronkelijk ook was bedoeld. Daarnaast is in de regels onder strijdig gebruik geregeld dat ook na de ontwikkeling van de gebouwen het groen en de parkeerplaatsen in stand gehouden moeten worden. Verder zijn er mogelijkheden toegevoegd om een ondergrondse fietsparkeerkelder in de bestemming Verkeer te realiseren en om een ondergrondse warmte-koudevoorziening in de bestemming Wonen te realiseren. Ook is de bouwhoogte van de bergingen gewijzigd van 3 naar 4 meter en is hiermee gelijkgesteld aan de bouwhoogte van de eerste verdieping en het tuindak. Tot slot is in de regels geborgd dat minimaal 30% van de woningen een sociale woning dient te zijn, waarvan twee derde een sociale huurwoning.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen en past binnen het gemeentelijk beleid

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgesteld. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het raadsbesluit dient

dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling zijn begrepen. De ontwikkeling is getoetst aan de omgevingsvisie, de woonvisie, de ladder van duurzame verstedelijking en het overige relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 2) wordt dit gemotiveerd. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Veenendaal op 11 maart 2011 de ruimtelijke en programmatische kaders 't Holle Goed vastgesteld. Deze ruimtelijke en programmatische kaders gelden als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Lindewijck. Stedenbouwkundig is de voorliggende ontwikkeling getoetst aan de hiervoor genoemde kaders. Voor het plangebied geldt in de ruimtelijke en programmatische kaders een bouwhoogte van 15 meter met ruimte voor hogere delen tot maximaal 8 bouwlagen (ca. 24 meter). Deze hogere delen zijn afhankelijk van de verhoudingen en proporties van het bouwplan. Met de nieuwe omgevingsvisie is gekozen om maximale hoogtematen los te laten en deze af te stemmen aan de hand van richtlijnen. De herontwikkeling past binnen deze richtlijnen. Lindewijck maakt onderdeel uit van bebouwing langs de ontwikkelingsas Industrielaan. Daar zijn afwisselende bouwhoogte toegestaan. In het plangebied is hoge bebouwing voorstelbaar. De uiteindelijke bouwhoogte is afhankelijk van de architectuur en van de verhouding tussen nieuwe en bestaande bebouwing. Gezien dit alles is de ontwikkeling van Lindewijck, bebouwing die bestaat uit verschillende bouwhoogtes, passend binnen de nu geldende gemeentelijke visie en beleid.

1.4 Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten

De Raad van State bepaalde onlangs dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Het PAS bevatte een drempelwaarde voor de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden. Wanneer een plan boven deze drempelwaarde kwam, was het nodig om bij de provincie een melding te doen of een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) aan te vragen. Om te toetsen of een ontwikkeling onder de gestelde drempelwaarde valt, is er een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden (0,00 mol).

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst

Artikel 6.12 van de Wro bepaalt dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop de bouw van één of meer woningen is voorgenomen. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is. Het aangaan van een exploitatie- en planschadeovereenkomst voorziet in deze 'anderszins' verzekering. Om de financiële haalbaarheid van het plan te garanderen en te voldoen aan de wettelijke plicht ex artikel 6.12 Wro is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst aangegaan, zie bijlage 3 voor een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Kanttekeningen

1.1. Parallel aan het bestemmingsplan wordt de procedure hogere grenswaarden (geluid) doorlopen

Voor een gedeelte van de nieuw te bouwen appartementen Lindewijck wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Industrielaan. Dit blijkt uit het bij het bestemmingsplan gevoegde akoestisch onderzoek. De hogere grenswaarden procedure zal net als een bestemmingsplanprocedure moeten worden voorbereid conform afdeling 3:4 Algemene wet

bestuursrecht. Dit betekent dat een ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Anders dan het bestemmingsplan worden de hogere waarden door de burgemeester en wethouders vastgesteld. De Omgevingsdienst regio Utrecht is namens burgemeester en wethouders gemandateerd dit besluit te nemen. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Daarmee kan het besluit "hogere grenswaarden geluid" ongewijzigd genomen worden.

Participatie

Voorafgaand aan de procedure voor de bestemmingsplanherziening heeft burgerparticipatie plaatsgevonden aan de hand van 2 bewonersavonden. De bewonersavonden waren op 17 september 2020 en 12 oktober 2020. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook overleg gevoerd met de Adventkerk en Charim. De uitkomsten van de bewonersavonden en de overleggen met de Adventkerk en Charim zijn in een verslag opgenomen en bijgevoegd in bijlage 4 bij dit raadsvoorstel.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 167 (zorg)appartementen met bijbehorende voorzieningen, waarvan ten minste 30% sociale woningen zullen worden. Op de locatie was voorheen een bedrijfsgebouw toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Door de herontwikkeling worden deze mogelijkheden verwijderd en wordt er een bijdrage geleverd aan de visie om het gebied in de nabijheid van het station en het centrum naar een overwegend woongebied te transformeren. Het bestemmingsplan regelt de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen en dient gebaseerd te zijn op een goede ruimtelijke ordening. De bescherming van de leefomgeving daarin is een belangrijk doel. Met voorliggend plan is op basis van een zorgvuldige belangenafweging voorzien in deze bescherming.

Aanpak / uitvoering

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Lindewijck volgt een publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Rijnpost. Verder zal het vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode, voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij om geldige redenen geen zienswijzen hebben ingediend of de zienswijze indieners, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie over dit besluit

Naast de gebruikelijke publicaties zullen de direct betrokkenen en de betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschap worden geïnformeerd over het besluit. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

Kernboodschap:

Het bestemmingsplan Lindewijck is vastgesteld. Hier worden maximaal 167 (zorg)appartementen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De initiatiefnemer zal het gebied inrichten volgens een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.

Evaluatie

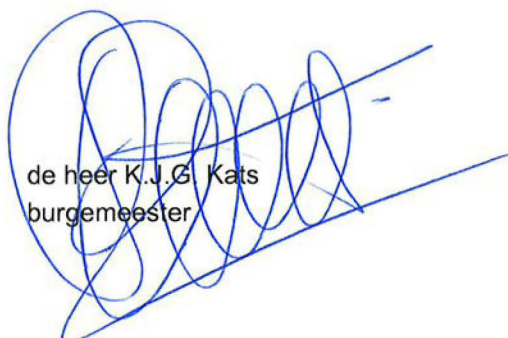
Evaluatie van het project Lindewijck zal plaatsvinden via de jaarlijkse actualisering van het Projectenboek.

Kosten, baten, dekking

Met de ontwikkelende partij is een exploitatieovereenkomst gesloten om het verhaal van de gemeentelijke kosten en van mogelijk onherroepelijk te vergoeden planschadeverzoeken te verzekeren.

Burgemeester en wethouders,

de heer drs. P. van der Veer
wnd. gemeentesecretaris



de heer K.J.G. Kats
burgemeester

Bijlagen

1. Nota ambtelijke wijzigingen Lindewijck
2. Vast te stellen gewijzigd bestemmingsplan Lindewijck
3. Zakelijke inhoud exploitatieovereenkomst Lindewijck
4. Verslag participatie Lindewijck

Ter inzage

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 april 2021, nummer 1815316;

Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Lindewijck van donderdag 18 februari 2021 tot en met woensdag 31 maart 2021 met alle bijbehorende stukken zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;
- de nota ambtelijke wijzigingen Lindewijck voorziet in verbeteringen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Lindewijck;
- het kostenverhaal is verzekerd via een exploitatieovereenkomst;
- door het sluiten van de exploitatieovereenkomst kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Gelet op

- het feit dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt en dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Lindewijck gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.BpLindewijck-vg01 met bijbehorende bestanden.
2. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2021,


mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier


de heer K.J.G. Kats
voorzitter